

O‘ZBEKISTONDA KO‘P QAVATLI UYLARNI BOSHQARISHDA
XORIJIY DAVLATLAR TAJRIBASINI QO‘LLASHNING ILMIY-
AMALIY ASOSLARI

Sabirova Shoista Mirayupovna

TDTrU dotsent

Abdullayeva Djamilya Fazilitdinovna

TDTrU dotsent

Annotatsiya: Ushbu tezisdagi O‘zbekistonda ko‘p qavatli uylarni boshqarishda xorijiy davlatlar tajribasini qo‘llashning ilmiy-amaliy asoslari masalasi keng yoritilgan. Ishda mazkur yo‘nalishning dolzarbligi asoslab berilib, uning nazariy va amaliy jihatlari tahlil qilingan. Shuningdek, mavjud muammolar aniqlanib, ularni bartaraf etish hamda takomillashtirish bo‘yicha muhim taklif va tavsiyalar ishlab chiqilgan.

Kalit so‘zlar: boshqaruv, xorijiy tajriba, aholi, moliyalashtirish.

So‘nggi yillarda O‘zbekistonda urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi, aholi sonining o‘sishi va ko‘p qavatli uy-joylar qurilishi hajmining ortishi uy-joy fondini boshqarish masalasini dolzarb muammoga aylantirdi. Ayniqsa, mavjud ko‘p qavatli uylarning texnik holatini saqlash, muhandislik-kommunikatsiya tizimlarining uzluksiz ishlashini ta‘minlash hamda aholiga ko‘rsatilayotgan kommunal xizmatlar sifatini oshirish zamonaviy boshqaruv yondashuvlarini talab etmoqda.

Amaldagi boshqaruv tizimi ko‘plab holatlarda ma‘muriy-uslubiy yondashuvga asoslangan bo‘lib, bu aholi ishtirokining yetarli darajada shakllanmasligi, moliyaviy shaffoflikning pastligi va xizmatlar sifati bilan bog‘liq muammolarni keltirib chiqarmoqda. Shu bois rivojlangan xorijiy davlatlarning ko‘p qavatli uylarni boshqarish bo‘yicha ilg‘or tajribalarini

o'rganish va ularni milliy sharoitga moslashtirish ilmiy va amaliy jihatdan muhim ahamiyat kasb etadi.

Mazkur tezisning maqsadi – xorijiy davlatlarda ko'p qavatli uylarni boshqarishning samarali modellarini tahlil qilish, ularning afzallik va kamchiliklarini aniqlash hamda O'zbekiston sharoitida qo'llash imkoniyatlarini ilmiy asoslab berishdan iborat.

Uy-joy fondini boshqarish – bu ko'p qavatli uylarning texnik ekspluatatsiyasi, umumiy mulkni saqlash, ta'mirlash, moliyaviy resurslarni boshqarish hamda aholiga ko'rsatiladigan xizmatlar sifatini ta'minlashga qaratilgan tashkiliy, iqtisodiy va huquqiy tadbirlar majmuasidir.

Zamonaviy sharoitda uy-joy fondini boshqarish quyidagi asosiy tamoyillarga tayanadi:

- mulkdorlarning boshqaruv jarayonida ishtiroki;
- moliyaviy shaffoflik va hisobdorlik;
- xizmatlar sifatini doimiy monitoring qilish;
- uzoq muddatli rivojlanish strategiyasining mavjudligi.

Rivojlangan davlatlar tajribasi shuni ko'rsatadiki, uy-joy fondini boshqarishda faqat davlat yoki faqat bozor mexanizmlariga tayanish samarasiz hisoblanadi. Eng maqbul model – bu davlat tomonidan normativ-huquqiy tartibga solish va xususiy sektor hamda aholi ishtirokiga asoslangan boshqaruv mexanizmlarining uyg'unligidir.

Amerika Qo'shma Shtatlarida ko'p qavatli uylarni boshqarishning eng keng tarqalgan shakli – Homeowners Association (HOA) hisoblanadi. HOA – bu ko'p qavatli uy yoki turar-joy majmuasi mulkdorlari tomonidan tashkil etiladigan notijorat boshqaruv tashkilotidir.

HOA faoliyati maxsus qonunlar, shuningdek, uy nizomi va ichki qoidalar asosida amalga oshiriladi. Har bir uy egasi HOA a'zosi bo'lishi majburiy hisoblanadi.

AQSh tajribasi HOA modelining quyidagi ustun jihatlarini ko'rsatadi:

- qarorlar mulkdorlarning umumiy yig‘ilishida qabul qilinadi;
- moliyaviy mablag‘larning maqsadli sarflanishi ta‘minlanadi;
- professional boshqaruv kompaniyalari jalb qilinadi;
- uzoq muddatli ta‘mirlash va modernizatsiya rejalari ishlab chiqiladi.

O‘zbekiston sharoitida HOA modelini qo‘llash imkoniyatlari HOA modelining to‘liq ko‘chirilishi emas, balki uning asosiy tamoyillarini (aholi ishtiroki, shaffoflik, professional boshqaruv) O‘zbekiston sharoitiga moslashtirish maqsadga muvofiqdir.

Yevropa davlatlarida ko‘p qavatli uy boshqaruvi tajribasi; Fransiya, Italiya va Ispaniya kabi davlatlarda ko‘p qavatli uylar asosan kondominium modeli asosida boshqariladi. Bu modelda umumiy mulk egalari uy boshqaruvchisiga vakolat beradi.

Germaniya, Shvetsiya va Niderlandiyada uy-joy kooperativlari keng rivojlangan. Kooperativ a‘zolari bir vaqtning o‘zida mulkdor va boshqaruv subyekti hisoblanadi.

Yevropa tajribasi shuni ko‘rsatadiki, uy-joy boshqaruvi nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy vazifani ham bajaradi. U aholining ijtimoiy faolligini oshiradi va jamoaviy mas‘uliyatni shakllantiradi.

O‘zbekistonda Germaniya modeli ayniqsa eskirgan ko‘p qavatli uylarni boshqarishda samarali bo‘lishi mumkin.

Osiyo davlatlarida Yaponiyada ko‘p qavatli uylarni boshqarish yuqori intizom, qat‘iy texnik reglamentlar va raqamli nazorat tizimlariga asoslanadi. Janubiy Koreyada esa davlat va xususiy sektor hamkorligi ustuvor hisoblanadi.

O‘zbekistonda amaldagi boshqaruv tizimi tahlili shuni ko‘rsatadiki asosiy muammolar moliyaviy shaffoflikning yetishmasligi; aholining boshqaruv jarayonida passivligi; texnik xizmat ko‘rsatish sifati pastligi. Bu kamchiliklarni bartaraf etishda HOA va kooperativ tamoyillarini uyg‘unlashtirish, raqamli



boshqaruv platformalarini joriy etish, professional boshqaruv kompaniyalarini rivojlantirish, aholining huquqiy savodxonligini oshirishni talab etadi.

Ilmiy tahlillar shuni ko'rsatadiki, ko'p qavatli uylarni boshqarishda eng samarali model – bu aholi ishtirokiga asoslangan, shaffof va professional boshqaruv tizimidir. AQSh, Germaniya va boshqa rivojlangan davlatlar tajribasi O'zbekiston uchun muhim metodologik asos bo'lib xizmat qiladi. Ushbu tajribalarni milliy sharoitga moslashtirish uy-joy-kommunal xo'jaligi samaradorligini oshirish va aholining turmush sifatini yaxshilashga xizmat qiladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Uy-joy-kommunal xo'jaligini boshqarish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoni. – Toshkent, 2017.
2. Axmedov A., Qodirov B. **Uy-joy-kommunal xo'jaligida boshqaruv va iqtisodiyot.** – Toshkent: Fan va texnologiya, 2018.
3. UN-Habitat. **Housing and Urban Development Policies.** – New York, 2016.
4. World Bank. **Reforming Urban Utilities and Housing Services.** – Washington D.C., 2019.
5. Sh.M. Sabirova, Davlat shahar uy-joy fondi va ko'p qavatli uylarni boshqarish. Toshkent: TDTrU 2026y.